



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 18 stycznia 2023 r.

WI.II.7840.13.14.2022.MK

DECYZJA NR 50/OPON/2023

Działając na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.), zwanej dalej „Kpa”, oraz art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.), po rozpatrzeniu odwołania Stowarzyszenia Zielone Mazowsze od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 88/PRN/2022 z dnia 5 maja 2022 r., znak: AM.AB.6740.266.2020.MEL, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Mennica Polska S.A. Sp. k-a pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach i budynków handlowo-usługowych z garażami podziemnymi, zjazdami z ul. Jagiellońskiej, parkingami, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr ew. 9/6, część 9/8 z obrębu 4-18-05 oraz na części działek nr ew. 10 i 11 z obrębu 4-18-02 – etap 1 (kwartały NOP) przy ul. Jagiellońskiej w Warszawie,

**utrzymuję w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy
Nr 88/PRN/2022 z dnia 5 maja 2022 r.,
znak: AM.AB.6740.266.2020.MEL.**

Uzasadnienie

W dniu 1 grudnia 2020 r. Mennica Polska S.A. Sp. k-a wystąpiła z wnioskiem o pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach i budynków handlowo-usługowych z garażami podziemnymi, zjazdami z ul. Jagiellońskiej, parkingami, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr ew. 9/6, część 9/8 z obrębu 4-18-05 oraz na części działek nr ew. 10 i 11 z obrębu 4-18-02 – etap 1 (kwartały NOP) przy ul. Jagiellońskiej w Warszawie.

Pismem z dnia 23 grudnia 2020 r. Prezydent m. st. Warszawy zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w powyższej sprawie oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Postanowieniem Nr 76/PRN/2021 z dnia 2 lutego 2021 r. Prezydent m.st. Warszawy, działając na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia przedłożonej dokumentacji projektowej, a następnie postanowieniem Nr 115/PRN/2021 z dnia 23 lutego 2021 r. zawiesił z urzędu przedmiotowe postępowanie.

Postanowieniem Nr 181/PRN/2022 z dnia 11 kwietnia 2022 r. Prezydent m.st. Warszawy podjął zawieszony postępowanie, a następnie pismem z dnia 11 kwietnia 2022 r. zawiadomił strony o zebranych materiale dowodowym oraz możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy.

Decyzją Nr 88/PRN/2022 z dnia 5 maja 2022 r., Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził projekt budowlany i udzielił Mennica Polska S.A. Sp. k-a pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach i budynków handlowo-usługowych z garażami podziemnymi, zjazdami z ul. Jagiellońskiej, parkingami, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr ew. 9/6, część 9/8 z obrębu 4-18-05 oraz na części działek nr ew. 10 i 11 z obrębu 4-18-02 – etap 1 (kwartały NOP) przy ul. Jagiellońskiej w Warszawie.

Wskazaną decyzję Prezydent m.st. Warszawy udostępnił w dniu 9 maja 2022 r. w Biuletynie Informacji Publicznej.

Odwołanie od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 88/PRN/2022 z dnia 5 maja 2022 r. wiosło Stowarzyszenie Zielone Mazowsze oraz Stowarzyszenie Ekologiczne Światowid. Odwołanie Stowarzyszenia Zielone Mazowsze zostało wniesione w ustawowym terminie. Odwołanie Stowarzyszenia Ekologicznego Światowid zostało rozpatrzone odrębnym rozstrzygnięciem.

W toku postępowania odwoławczego ustalono, co następuje:

Zgodnie z art. 138 Kpa organ odwoławczy nie ogranicza się tylko do kontroli zaskarżonej decyzji, lecz zobowiązany jest ponownie rozstrzygnąć sprawę w jej całości. Organ odwoławczy zobowiązany jest ocenić prawidłowość zaskarżonej decyzji zarówno w granicach zarzutów przedstawionych w odwołaniu, jak również pod kątem przepisów prawa materialnego i procesowego, które mają zastosowanie w sprawie rozstrzygniętej zaskarżoną decyzją.

Organ administracji architektoniczno–budowlanej zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 4) wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu – przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia – zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Zauważyć należy, że dokonanie szczegółowych sprawdzeń projektu przed jego zatwierdzeniem jest o tyle istotne, że zatwierdzony już projekt stanowi jednocześnie podstawę do udzielenia pozwolenia na budowę, co następuje, co do zasady, w jednej decyzji (art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego). W razie niedokładnego zbadania tego projektu i niewyeliminowania wszelkich wątpliwości co do jego treści, zgodności z przepisami prawa, posiadanych uzgodnień, nie będzie można postawić później Inwestorowi zarzutu prowadzenia robót budowlanych niezgodnie z udzielonym pozwoleniem. Z powyższych względów zatwierdzenie projektu w decyzji musi być poprzedzone jego wnikliwą kontrolą przeprowadzoną przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

W przypadku stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, właściwy organ powinien wydać postanowienie zobowiązujące Inwestora do usunięcia wskazanych w tym postanowieniu nieprawidłowości w określonym terminie.

Możliwość wezwania Inwestora do uzupełnienia nieprawidłowości w projekcie budowlanym nie jest zarezerwowana wyłącznie dla organu I instancji. Organ odwoławczy również może skorzystać z tego uprawnienia, stosownie do dyspozycji art. 136 Kpa. W myśl tego przepisu

organ odwoławczy może przeprowadzić na żądanie strony lub z urzędu dodatkowe postępowanie w celu uzupełnienia dowodów i materiałów w sprawie albo zlecić przeprowadzenie tego postępowania organowi, który wydał decyzję, o ile nie zostały naruszone przepisy postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy nie ma istotnego wpływu na jej rozstrzygnięcie.

W przedmiotowej sprawie na etapie postępowania odwoławczego Wojewoda Mazowiecki stwierdził braki w dokumentacji projektowej i uznał, że niezbędne jest wyjaśnienie wątpliwości odnośnie ustaleń będących podstawą wydania zaskarżonej decyzji. Wobec powyższego, korzystając z uprawnienia wynikającego z art. 136 Kpa, postanowieniem Nr 365/OPON/2022 z dnia 18 sierpnia 2022 r. Wojewoda Mazowiecki zlecił Prezydentowi m.st. Warszawy przeprowadzenie dodatkowego postępowania, mającego na celu:

1. wyjaśnienie zgodności projektowanej inwestycji z pkt 3.2.6 decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 94/OŚ/2015 z dnia 2 lutego 2015 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji ww. przedsięwzięcia, zobowiązującym m.in. do zaprojektowania podłączenia budynków do miejskiej sieci gazowej. Wyjaśnić należy, że z projektu zagospodarowania terenu (rys. nr 1602_PB_G_PZ1, strona 35 Tomu I projektu budowlanego) nie wynika, aby projektowane budynki przewidziane zostały do podłączenia do sieci gazowej. Ta kwestia winna zostać wyjaśniona.
2. przedłożenie czytelnego bilansu wskazującego na spełnienie wymogów pkt 2.7, 2.8, 2.9 postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 10 marca 2022 r., znak: WOŚ-I.4222.11.2021.AST.9, uzgadniającego warunki realizacji przedsięwzięcia w ramach ponownej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z którymi należy: „Zaprojektować pod budynkami etapu „N” parking podziemny na maksymalnie 255 miejsc postojowych z odprowadzeniem zanieczyszczeń trzema zadaszonymi wyrzutniami o wysokościach minimalnych: 1 sztuka – 39,5 m, 2 sztuki – 21,5m”, „Zaprojektować pod budynkami etapu „O” parking podziemny na maksymalnie 246 miejsc postojowych z odprowadzeniem zanieczyszczeń trzema zadaszonymi wyrzutniami o wysokościach minimalnych: 1 sztuka – 26,5 m, 2 sztuki – 21,5m”, „Zaprojektować pod budynkami etapu „P” parking podziemny na maksymalnie 249 miejsc postojowych z odprowadzeniem zanieczyszczeń dwiema zadaszonymi wyrzutniami o wysokościach minimalnych: 1 sztuka – 28,5 m, 1 sztuka – 53,0m”. Wyjaśnić należy, że załączone rysunki rzutów kondygnacji podziemnych wskazanych budynków (Tom 2A projektu budowlanego) nie wskazują w sposób czytelny liczby zaprojektowanych miejsc postojowych dla poszczególnych etapów.
3. zbadanie zgodności projektowanej inwestycji z pkt 1.5. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 13/PRN/19 ustalającej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla ww. inwestycji, w zakresie ilości wymaganych miejsc postojowych dla powierzchni użytkowej handlu i usług. Wyjaśnić należy, że z części opisowej projektu architektoniczno – budowlanego wynika, że powierzchnia użytkowa usług wynosi 1349,78 m², w tym: powierzchnia podstawowa 720 m², powierzchnia pomocnicza 629,78 m² (pkt 1.3. Zestawienie powierzchni i kubatur charakterystycznych, str. 9 Tomu 2A projektu budowlanego).

Z części opisowej projektu zagospodarowania terenu wynika, że do wyliczenia ilości miejsc postojowych wykorzystano wyłącznie podstawową powierzchnię użytkową usług, bez uwzględnienia powierzchni użytkowej pomocniczej (pkt 3.6.b Układ komunikacyjny. Stanowiska postojowe, str. 29-30 Tomu I projektu budowlanego). Wyjaśnić należy, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy Nr 13/PRN/19 z dnia 29 stycznia 2019 r. ustalająca warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla ww. inwestycji nie różnicuje powierzchni stanowiącej podstawę wyliczenia na podstawową i pomocniczą. Wskazać należy, iż zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla usług i handlu nie ma na względzie jedynie klientów, którzy będą korzystać z dostępnej dla nich części budynku, lecz również pracowników. Podkreślenia więc wymaga, że zarówno powierzchnia użytkowa

podstawowa i powierzchnia użytkowa pomocnicza stanowi powierzchnię użytkową (por. np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 1 marca 2016 r., sygn. akt: II SA/Po 1038/15, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 grudnia 2013 r., sygn. akt: II OSK 1714/12).

4. czytelne oznaczenie i zwymiarowanie na projekcie zagospodarowania terenu ogólnodostępnych ciągów pieszych z zielenią urządzoną, o których mowa w pkt 1.1.6. Komunikacja, strefy ruchu pieszego, przestrzenie o charakterze publicznym, decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 13/PRN/19 ustalającej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.
5. uzupełnienie, zgodnie z § 60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), projektu budowlanego o czytelną analizę nasłonecznienia, wykonaną dla dwóch dni równonocy tj. marzec i wrzesień. Wyjaśnić należy, że co prawda z części opisowej analizy wynika, że „Projektowane budynki znajdują się poza strefą śródmiejską, (...) w związku z powyższym wystarczającym czasem nasłonecznienia mieszkań są trzy godziny w dniach równonocy, tj. 21 marca i 21 września, w godzinach od 7.00 do 17.00”, „Sprawdzono, że dla wszystkich mieszkań projektowanych budynków, które znajdują się w strefie oddziaływania cienia projektowanego spełnione są wymagania dotyczące nasłonecznienia w myśl § 60 Rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późn. zm.). Sprawdzono, że dla wszystkich placów zabaw spełnione są wymagania dotyczące nasłonecznienia w myśl § 40 ust. 2 (...) – spełniają 4 godziny nasłonecznienia w dniach równonocy, tj. 21 marca i 21 września, w godzinach 10.00-16.00”, ale powyższe nie znajduje zobrazowania w części graficznej analizy.
6. doprowadzenie dokumentacji projektowej do zgodności z § 8 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2018, poz. 1935), zgodnie z którym projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową sporządzoną na kopii mapy do celów projektowych poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta. Wyjaśnić należy, że na przedłożonym projekcie zagospodarowania terenu ww. oświadczenia złożone przez projektanta.
7. doprowadzenie dokumentacji projektowej do zgodności z § 5 ww. rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, zgodnie z którym wszystkie strony i arkusze stanowiące części projektu budowlanego oraz załączniki do projektu powinny być ponumerowane. Części projektu budowlanego odrębnie oprawione oraz załączniki powinny mieć numerację zgodną ze spisem zawartości tego projektu.
8. uzupełnienie znajdującego się na str. 9-10 Tomu I projektu budowlanego oświadczenia projektanta i sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej o datę. Ponadto wskazane oświadczenie zawiera wklejkę, która nie została opatrzona pieczętą i podpisem projektanta.
9. przedłożenie oryginału bądź poświadczonej za zgodność z oryginałem (przez notariusza albo ustanowionego w sprawie adwokata lub radcę prawnego) decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 13/PRN/19 ustalającą warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla ww. inwestycji, oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 94/OŚ/2015 z dnia 2 lutego 2015 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji ww. przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 14 października 2022 r., uzupełnionym pismami z dnia 20 października 2022 r. i 7 listopada 2022 r. Prezydent m.st. Warszawy zwrócił uzupełnioną dokumentację projektową.

W wyniku analizy uzupełnionej dokumentacji Wojewoda Mazowiecki pismem z dnia 24 listopada 2022 r. wezwał Inwestora do uzupełnienia materiału dowodowego, poprzez czytelne

oznaczenie i zwymiarowanie na projekcie zagospodarowania terenu ogólnodostępnych ciągów pieszych z zielenią urządzoną, o których mowa w pkt 1.1.6. Komunikacja, strefy ruchu pieszego, przestrzenie o charakterze publicznym, decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 13/PRN/19 ustalającej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Wyjaśniono, że z pisma Inwestora z dnia 6 października 2022 r. – stanowiącego odpowiedź na ww. postanowienie Wojewody Mazowieckiego wynika, że „W zakresie opracowania projektu budowlanego znajdują się części dwóch z pięciu ciągów ogólnodostępnych. Realizację pozostałych ciągów przewiduje się według odrębnych opracowań i postępowań administracyjnych. Na rysunku PZT – 1602-BBGK-PZT-PZ1 wskazane zostały szerokości ciągów ogólnodostępnych projektowanych w ramach zakresu opracowania aktualnie procedowanego projektu (z uwidocznieniem ich części projektowanych w odrębnych opracowaniach będących przedmiotem odrębnych postępowań administracyjnych)”. Przeprowadzona przez organ odwoławczy weryfikacja dokumentacji projektowej wykazała brak ww. rysunku oznaczonego nr PZT – 1602-BBGK-PZT-PZ1.

Pismem z dnia 8 grudnia 2022 r. Inwestor odpowiedział na ww. wezwanie Wojewody Mazowieckiego.

Pismem z dnia 8 grudnia 2022 r. uzupełnionym pismem z dnia 15 grudnia 2022 r. Wojewoda Mazowiecki zawiadomił strony o zakończeniu dodatkowego postępowania dowodowego i możliwości wypowiedzenia się w sprawie.

W ocenie Wojewody Mazowieckiego zebrany na etapie dotychczasowego postępowania tak I, jak i II instancji materiał dowodowy pozwala na podjęcie niniejszego orzeczenia.

Organ odwoławczy stwierdza, że Inwestor wypełnił wszystkie obowiązki nałożone przepisem art. 32 ust. 4 pkt 1 i 2 oraz art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego warunkujące udzielenie pozwolenia na budowę.

Inwestor przedłożył prawidłowo wypełnione oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane obejmujące działki nr ew. 9/6, część 9/8 z obrębu 4-18-05 oraz nr ew. 10 i 11 z obrębu 4-18-02 przy ul. Jagiellońskiej w Warszawie.

Z dokumentacji sprawy wynika, że do wniosku o pozwolenie na budowę Inwestor załączył decyzję Prezydenta m.st. Warszawy Nr 13/PRN/19 z dnia 29 stycznia 2019 r. ustalającą warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach i budynków handlowo-usługowych z garażami podziemnymi, zjazdami z ul. Jagiellońskiej, parkingami, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną, z możliwością etapowania inwestycji, na częściach działek o nr ew.: 9 w obrębie 4-18-05; 10 i 11 w obrębie 4-18-02 (pod zainwestowanie kubaturowe) oraz na częściach działek o nr ew.: 9/2 w obrębie 4-18-02; 10/1 w obrębie 4-18-03; 6 w obrębie 4-18-05; 2, 70 w obrębie 4-18-06 (pod infrastrukturę techniczną), przy ul. Jagiellońskiej w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy.

W ocenie Wojewody Mazowieckiego projektowana inwestycja spełnia wymogi ww. decyzji o warunkach zabudowy m.in. w zakresie: warunków i wymagań dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi, warunków obsługi w zakresie komunikacji.

W dalszej kolejności należy wskazać, iż projektowana inwestycja jest zgodna z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065). Projektowana inwestycja nie narusza § 271-273 ww. rozporządzenia w stosunku do sąsiednich budynków. W dalszej kolejności należy wskazać, iż zaskarżona decyzja została wydana bez naruszenia następujących przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: § 18 i § 19 (odległość miejsc postojowych od okien i granicy działki) § 23 (odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi), § 29 (nie dokonano zmiany

spływu wód); § 57 (nasłonecznienie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi), § 60 ust. 1 (m.in. nasłonecznienie pokoi mieszkalnych - w godzinach 7.00 – 17.00) oraz § 13 (przesłanianie obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi).

W tym miejscu należy odnieść się do podniesionej w postanowieniu Wojewody Mazowieckiego Nr 365/OPON/2022 z dnia 18 sierpnia 2022 r. kwestii zgodności projektowanej inwestycji z ww. decyzją o warunkach zabudowy w zakresie ilości wymaganych miejsc postojowych dla powierzchni użytkowej handlu i usług. Wyjaśnić należy, że jak wynika z pisma pełnomocnika Inwestora arch. Edyty Skiba z dnia 6 października 2022 r. „W projekcie budowlanym został skorygowany sposób bilansowania miejsc postojowych dla powierzchni użytkowej usług. Zaproponowany obecnie sposób, uwzględnia łączną powierzchnię: użytkową i pomocniczą (1349,78 m²). Powoduje to zwiększenie liczby miejsc przeznaczonych dla lokali usługowych do 34 miejsc postojowych. W celu utrzymania sumarycznej liczby miejsc na niezmienionym poziomie konieczne było zmniejszenie liczby miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych, a co za tym idzie zmniejszenie łącznej liczby mieszkań poprzez ich łączenie. Kubatura, powierzchnia całkowita i powierzchnia użytkowa zostały na niezmienionym poziomie”. Wskazane w piśmie zmiany zostały opisane w pkt 3.6.b. Układ komunikacyjny. Stanowiska postojowe części opisowej projektu zagospodarowania terenu (str. 29 Tom I projektu budowlanego).

Na etapie postępowania odwoławczego, stosownie do wymogów ww. postanowienia Wojewody Mazowieckiego oraz wezwania z dnia 24 listopada 2022 r. na projekcie zagospodarowania terenu opisano ogólnodostępne ciągi piesze z zielenią urządzoną, o których mowa w pkt 1.1.6. Komunikacja, strefy ruchu pieszego, przestrzenie o charakterze publicznym, decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 13/PRN/19 ustalającej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Czyniąc kolejne ustalenia w zakresie zgodności projektowanej inwestycji z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego wskazać należy, że przedmiotowe przedsięwzięcie, ze względu na realizację: zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha, garaży, parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha oraz drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 53 lit. b tiret drugi, pkt 56 lit. b, pkt 60 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r., poz. 213 – na dzień wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach), zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm. - na dzień wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach) i w związku z tym wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Z dokumentacji sprawy wynika, że Inwestor do wniosku o pozwolenie na budowę załączył decyzję Prezydenta m.st. Warszawy Nr 94/OŚ/2015 z dnia 2 lutego 2015 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji ww. przedsięwzięcia. W pkt 3 ww. decyzji określone zostały wymagania dotyczące ochrony środowiska do uwzględnienia w projekcie budowlanym nałożone postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 września 2014 r. (pkt 3.1 decyzji) oraz określone przez Prezydenta m.st. Warszawy (pkt 3.2. decyzji).

Zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18, oraz pozwolenia, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 4b, wymagają uzasadnienia. Przepis ten

stanowi, iż uzasadnienie decyzji powinno również zawierać informacje o tym w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione warunki realizacji przedsięwzięcia określone w:

- 1) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 2) postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1.

Podkreślenia wymaga, że celem spełnienia zadość przywołanemu powyżej przepisowi, w toku postępowania odwoławczego oraz analizy zgodności projektowanej inwestycji z ww. decyzją środowiskową Wojewoda Mazowiecki przeprowadził weryfikację dokumentacji projektowej we wskazanym zakresie.

Przedmiotowa inwestycja spełnia warunki wynikające z wskazanej decyzji. W projekcie budowlanym wskazano informacje dotyczące zieleni istniejącej oraz gospodarki drzewostanem (Inwentaryzacja i zagospodarowanie zielenią istniejącą, Tom I, str. 343-360) oraz informację dotyczącą zieleni wraz z nowymi nasadzeniami (Projekt zieleni i architektury krajobrazu, Tom I, str. 42). Posadowienie projektowanych budynków przewidziane zostało powyżej stanu wysokiego zwierciadła pierwszego poziomu wodonośnego – powyżej rzędnej 3,18 m n. p. „0” Wisły. Miejsca magazynowania odpadów stałych zaprojektowane zostały wewnątrz budynków. Wody opadowe z dachów budynków odprowadzane będą do zbiorników retencyjnych projektowanych na terenie inwestycji. Wody deszczowe z drogi wewnętrznej będą odprowadzane do sieci kanalizacji ogólnospławnej po wcześniejszym ich podczyszczeniu. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych w terenie będą odprowadzane powierzchniowo na teren biologicznie czynny na gruncie rodzimym oraz do zbiornika retencyjnego. Odprowadzanie wód opadowych nie wpłynie szkodliwie na grunty sąsiednie, jak również rozwiązania projektowe nie pogorszą warunków przepływu wód powierzchniowych i gruntowych oraz nie wpłyną na grunty sąsiednie.

W przedłożonym projekcie budowlanym, zgodnie z wymogiem pkt 3.2.6 ww. decyzji środowiskowej przewidziano podłączenie projektowanych budynków do sieci energetycznej i ciepłowniczej.

W tym miejscu odnieść należy się do podniesionej w postanowieniu Wojewody Mazowieckiego Nr 365/OPON/2022 z dnia 18 sierpnia 2022 r. kwestii zgodności projektowanej inwestycji z pkt 3.2.6 decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji ww. przedsięwzięcia, zobowiązującym m.in. do zaprojektowania podłączenia budynków do miejskiej sieci gazowej. Wyjaśnienia wymaga, że w piśmie z dnia 6 października 2022r., stanowiącym ustosunkowanie się Inwestora do ww. postanowienia wyjaśniono, że „Projekt zagospodarowania terenu (rys. nr 1602 PB G PZ1) został uzupełniony o przebieg trasy przyłącza gazowego, będącego przedmiotem odrębnego postępowania administracyjnego”. Powyższe znajduje potwierdzenie na projekcie zagospodarowania terenu.

W przedłożonym projekcie budowlanym projektant odniósł się również do wymogu decyzji środowiskowej w zakresie magazynowania odpadów wytworzonych na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia wskazując, że w każdym z budynków znajduje się pomieszczenie na odpady stałe, osobne dla lokali mieszkalnych i usługowych, umożliwiające magazynowanie posegregowanych odpadów. Do pomieszczeń śmietników prowadzi utwardzony dojazd, a wejście do nich jest dostępne z chodnika lub dojeżdż terenowych. Odbiór odpadów odbywa się poprzez drogę wewnętrzną oraz awaryjnie po drogach pożarowych z poziomu parteru budynków. Oddziaływanie bezpośrednie na środowisko gospodarki odpadami będzie eliminowane dzięki prawidłowemu systemowi segregacji i gromadzenia powstających na terenie inwestycji odpadów, a oddziaływanie pośrednie dzięki współpracy z uprawnionymi odbiorcami. Wskazano również, że na placu budowy należy prowadzić selektywną zbiórkę powstających odpadów w celu zapewnienia gospodarczego wykorzystania jak największej ich masy. Szczególną uwagę należy zwrócić na opakowania po stosowanych farbach, lakierach, klejach, itp. Opakowania powinny być gromadzone selektywnie w przeznaczonym na nie kontenerze i zwrócone do miejsca zakupu lub neutralizowane w przewidziany do tego sposób. W celu niedopuszczenia do zanieczyszczenia powierzchni ziemi na placu budowy powinny zostać ustawione kontenery na poszczególne rodzaje odpadów. Zgodnie

z obowiązującymi przepisami za prawidłową gospodarkę odpadami jest odpowiedzialny wykonawca prac budowlanych (Tom I, str. 27).

W dalszej kolejności wskazać należy, że w związku z koniecznością przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – pkt III decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 94/OŚ/2015 z dnia 2 lutego 2015 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, Prezydent m.st. Warszawy pismem z dnia 17 lutego 2021 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia. Z dokumentacji sprawy wynika, że postanowieniem z dnia 10 marca 2022 r., Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia wprowadzając „zmiany” w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 94/OŚ/2015 z dnia 2 lutego 2015 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji ww. przedsięwzięcia, m.in. w zakresie maksymalnej liczby miejsc postojowych zaprojektowanych pod budynkami kwartału NOP.

Wojewoda Mazowiecki przeprowadził weryfikację dokumentacji projektowej w zakresie spełnienia wymogów wynikających z ww. postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, podlegających uwzględnieniu w projekcie budowlanym.

W rezultacie powyższego zobowiązano Inwestora do przedłożenia czytelnego bilansu wskazującego na spełnienie wymogów pkt 2.7, 2.8, 2.9 ww. postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 10 marca 2022 r. Ustosunkowując się do powyższego obowiązku pełnomocnik Inwestora w piśmie z dnia 6 października 2022 r. wskazał, że „Na 8 stronie opisu Tomu 2 znajduje się tabela z bilansem miejsc postojowych dla każdego budynku z podziałem na konkretne hale i wskazaniem rysunku, na którym dana hala została przedstawiona”. Powyższe znajduje potwierdzenie w dokumentacji projektowej.

W tym miejscu należy wskazać, że organ zatwierdzający projekt budowlany nie sprawdza prawidłowości konkretnych rozwiązań projektowych oraz zgodności projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, gdyż ww. art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane nie daje mu takich uprawnień. Reasumując, pozostałe wymogi dotyczące ochrony środowiska do uwzględnienia w projekcie budowlanym, wynikające z indywidualnych dla tego przedsięwzięcia aktów ochrony środowiska odnoszące się m.in. do wymaganych do zainstalowania wentylatorów czy też wyrzutni, nie podlegają ocenie Wojewody Mazowieckiego. Wskazania wymaga, że za zgodność projektu architektoniczno-budowlanego z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej odpowiada wyłącznie uprawniony i należący do izby samorządu zawodowego projektant. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 pkt 1, ust. 2 Prawa budowlanego, do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Do projektu budowlanego projektant jest zobowiązany dołączyć stosowne oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Organ nie sprawdza, czy oświadczenie jest zgodne z prawdą, ma natomiast obowiązek sprawdzenia, czy takie oświadczenie zostało przez projektanta dołączone. Wobec powyższego przyjąć należy, że za rozwiązania zawarte w projekcie architektoniczno-budowlanym odpowiada jego autor. Nieprzestrzeganie przez projektanta w sposób rażący przy projektowaniu lub wykonywaniu robót budowlanych przepisów art. 5 Prawa budowlanego stanowi wykroczenie podlegające karze grzywny (art. 93 pkt 1 Prawa budowlanego).

W tym miejscu odnieść należy się również do zarzutów odwołania Stowarzyszenia Zielone Mazowsze zawartych w pismach znak: ZM-22-0998-01-KM, ZM-22-1003-01-KM i ZM-22-0998-05-KM, w tym wniosku o „uchylenie” postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 10 marca 2022 r., uzgadniającego warunki realizacji przedsięwzięcia w ramach ponownej oceny oddziaływania na środowisko.

Podkreślenia na wstępie wymaga, że jak wynika z projektu budowlanego „Nie stwierdza się istniejących zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników terenu, w tym terenów sąsiednich. (...). Inwestycja nie ma negatywnego oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Nie przewiduje się zagrożeń dla środowiska, w tym w szczególności w zakresie jakości i przepływu powietrza, świata roślinnego i zwierzęcego, powierzchni ziemni i jakości gleby, warunków geologicznych, wód podziemnych i powierzchniowych. Spełnia wszystkie przepisy regulujące powyższe kwestie. Inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000” (pkt 7. Informacja o przewidywanych zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników, str. 32, Tom I).

Następnie podkreślenia wymaga, że do wniosku o przeprowadzenie wskazanego postępowania załączony został wykonany pod kierunkiem mgr inż. Anny Miłułka (biegły z listy Wojewody Mazowieckiego, upr. nr 0095/2000 w zakresie ocen oddziaływania na środowisko) „Raport o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięć realizowanych w ramach inwestycji: Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach i budynków handlowo – usługowych, z garażami podziemnymi, zjazdami z ul. Jagiellońskiej, parkingami, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną, z możliwością etapowania (kwartały NOP) na częściach działek o nr ew.: 9 w obrębie 4-18-05, 10 i 11 w obrębie 4-18-02 (pod zainwestowanie kubaturowe) oraz na częściach działek o nr ew.: 9/2 w obrębie 4-18-02; 10/1 w obrębie 4-18-03; 6 w obrębie 4-18-05; 2 w obrębie 4-18-06 (pod infrastrukturę techniczną), przy ul. Jagiellońskiej w Dzielnicy Praga – Północ m.st. Warszawy” z grudnia 2020 r. W toku postępowania przed Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie do wskazanego wyżej raportu załączono „Aneks do raportu o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięć realizowanych w ramach inwestycji (...)” z września 2021 r., wykonany pod kierunkiem mgr inż. Anny Miłułka.

Z treści uzasadnienia ww. postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 10 marca 2022 r., uzgadniającego warunki realizacji przedsięwzięcia w ramach ponownej oceny oddziaływania na środowisko wynika, że „Raport ooś wskazuje, iż inwestycja od zachodniej strony sąsiaduje z ul. Wybrzeże Puckie poprowadzoną koroną wału przeciwpowodziowego, obszarem Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 oraz Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, których granica przebiega wzdłuż wału przeciwpowodziowego w odległości ok 10-25 m od granicy działki inwestycyjnej. W raporcie wskazano, iż prace budowlane prowadzone będą w sposób nie ingerujący w stosunki wodne w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004. W dokumentacji sprawy wskazano, iż zgodnie z wykonaną analizą przyrodniczą rejonu lokalizacji inwestycji, w tym wpływu inwestycji na elementy przyrodnicze terenu można stwierdzić, iż inwestycja nie wpłynie w sposób negatywny na integralność i funkcjonowanie obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004, ponieważ projektowana inwestycja nie wpłynie na możliwość utraty siedlisk ptaków na obszarze Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 oraz znajduje się poza korytarzami ekologicznymi, na terenach podlegających uprzednio silnej antropopresji.

W dokumentacji sprawy wskazano również działania mające na celu znaczną minimalizację kolizji ptaków z planowanymi do wybudowania budynkami, co również ma znaczący wpływ na minimalizację negatywnego wpływu na gatunki będące przedmiotem powyższego obszaru. Z tego względu realizacja celów ochrony obszaru Natura 2000 zapisana w planie zadań ochronnych nie jest zagrożona poprzez planowane działania przewidziane w ramach przedsięwzięcia. Realizacja inwestycji nie spowoduje uszczuplenia lub znaczącej zmiany liczebności populacji gatunków będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 ani znaczącego ubytku siedlisk tych gatunków. (...). Przeprowadzona w raporcie ooś (na etapie ponownej oceny oddziaływania na środowisko) analiza rozprzestrzeniania substancji w powietrzu (...) wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszego postanowienia,

dopuszczalne poziomej substancji w powietrzu zostaną dotrzymane. (...). Przeprowadzona w raporcie oś analiza oddziaływania w zakresie emisji hałasu (w tym oddziaływania skumulowanego) wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszego postanowienia, eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie. W związku z informacjami zawartymi w przedłożonej dokumentacji, doprecyzowano planowane do zainstalowania urządzenia związane z funkcjonowaniem budynków N1-N3, O1-O4 oraz P1-P3, które stanowią będą źródło emisji hałasu”.

Zwrócić w tym miejscu należy uwagę, że raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko ma charakter dokumentu prywatnego inwestora będącego dowodem w postępowaniu administracyjnym. Raport oceniany jest przez organ wydający decyzję określającą uwarunkowania środowiskowe, a uczestnicy postępowania mają możliwość zgłoszenia zastrzeżeń dotyczących tego dowodu. Wojewoda Mazowiecki w pełni podziela pogląd zawarty w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 marca 2014 r., sygn. akt II OSK 2564/12, zgodnie z którym zastrzeżenia wobec przedłożonego raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, aby nie były uznane za gołosłowne powinny zostać poparte na przykład ekspertyzą, która w sposób udokumentowany wskazuje na wady raportu. Raportowi o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko przysługuje szczególna wartość dowodowa, która wynika z kompleksowego charakteru analizy planowanego do realizacji przedsięwzięcia. Podważenie jego ustaleń mogłoby nastąpić jedynie, co do zasady, poprzez przedstawienie równie kompletnej analizy uwarunkowań przyrodniczych (tzw. kontrraportu), sporządzonej przez specjalistów dysponujących równie fachową wiedzą jak autorzy raportu, której wnioski pozostawałyby w rażącej sprzeczności do tych zawartych w raporcie przedłożonym przez inwestora.

W dalszej kolejności wskazania wymaga, że w polskim systemie ochrony środowiska, uwzględniającym rozwiązania wynikające z dyrektyw Unii Europejskiej obszary Natura 2000, zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916), są jedną z powierzchniowych form ochrony przyrody, która w myśl art. 25 ust. 1 tego samego aktu obejmuje obszary specjalnej ochrony ptaków, specjalne obszary ochrony siedlisk, obszary mające znaczenie dla Wspólnoty. Na gruncie niniejszego postępowania oceny oddziaływania na sąsiadujący z nieruchomością inwestycyjną obszar Natura 2000 dokonał przy przeprowadzaniu oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, który jest organem wyspecjalizowanym i kompetentnym do dokonania własnych ustaleń dotyczących ochrony przyrody w tym przedmiocie ochrony obszarów Natura 2000. Reasumując, ocena oddziaływania projektowanego przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 została przeprowadzona w ramach ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Wojewoda Mazowiecki na gruncie niniejszego postępowania zobowiązany jest do uwzględnienia warunków realizacji przedsięwzięcia określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia oraz w postanowieniu uzgadniającym realizację niniejszego przedsięwzięcia, którym to organ właściwy uzupełnił oraz uszczegółowił warunki zawarte w ww. decyzji oraz sformułował nowe warunki konieczne do zastosowania przy realizacji inwestycji.

Podsumowując powyższą kwestię wskazania wymaga również, że zgodnie z art. 142 Kpa organ odwoławczy rozpoznający odwołanie od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w ramach sprawowanej kontroli instancyjnej ma obowiązek przeanalizować również zarzuty dotyczące postanowienia w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia. Nie oznacza to jednak, że jego właściwość rzeczowa odpowiada przez to działaniu organu współdziałającego, określającego warunki środowiskowe realizacji przedsięwzięcia. Uwzględnić bowiem należy charakter i właściwość kompetencyjną organów działających we współdziałaniu (organ uzgadniający jest organem wyspecjalizowanym w dziedzinie ochrony środowiska). Kompetencja kontrolna organu odwoławczego jest więc węższa niż kompetencja przysługująca organowi

badającemu oddziaływanie inwestycji na środowisko i określającemu warunki realizacji przedsięwzięcia. Dokonywana w postępowaniu odwoławczym weryfikacja niezaskarżalnego zażaleniem postanowienia uzgadniającego warunki środowiskowe ograniczona jest wyłącznie do stwierdzenia błędów powodujących, że wydana w oparciu o uzgodnienie środowiskowe decyzja o pozwoleniu na budowę byłaby sprzeczna z prawem.

Podobnie jak raportowi o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, tak i postanowieniu uzgadniającego wydawanemu w trybie art. 90 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie przysługuje bowiem szczególna wartość dowodowa, która wynika z kompleksowego charakteru analizy przedstawionego do zatwierdzenia przedsięwzięcia. Dlatego też organ architektoniczno-budowlany tylko po stwierdzeniu błędów w postępowaniu przed organem badającym oddziaływanie inwestycji na środowisko, mających wpływ na wynik sprawy, mógłby wstrzymać się z wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, nie może natomiast zastępować merytorycznie takiego organu i modyfikować postanowienia uzgadniającego warunki środowiskowe (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 kwietnia 2022 r., sygn. akt VII SA/Wa 17/22). W ocenie Wojewody Mazowieckiego postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 10 marca 2022 r., uzgadniające warunki realizacji przedsięwzięcia w ramach ponownej oceny oddziaływania na środowisko nie narusza prawa. Organ odwoławczy nie dopatrył się błędów w postępowaniu (określonym art. 90 i 91 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) które zakończyło się wydaniem ww. postanowienia uzgadniającego. Wojewoda Mazowiecki nie jest w ramach niniejszego postępowania organem uprawnionym do oceny postanowienia uzgadniającego pod kątem szczegółowych uregulowań merytorycznych.

Czyniąc kolejne ustalenia w zakresie zgodności projektowanej inwestycji z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego podnieść należy, że projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Przywołać w tym miejscu wymaga, że decyzją z dnia 10 lipca 2018 r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie zwolniło Inwestora z zakazu wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy prawego wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły po stronie odpowietrznej w celu realizacji projektowanej inwestycji.

Odnosząc się do podnoszonej w postanowieniu Wojewody Mazowieckiego kwestii uzupełnienia projektu budowlanego o czytelną analizę nasłonecznienia, wykonaną dla dwóch dni równonocy tj. marzec i wrzesień wskazuje, że zgodnie z pismem pełnomocnika Inwestora z dnia 6 października 2022 r. „Projekt został uzupełniony o graficzną część analizy nasłonecznienia dla równonocy jesiennej i wiosennej tj. 21 września i 21 marca, dla mieszkań w godzinach 7.00 – 17.00 oraz ze wskazaniem nasłonecznienia dla placów zabaw w godzinach 10.00 – 16.00”. Weryfikacja dokumentacji projektowej w tym zakresie wykazała, że wskazane rysunki załączone zostały do Tomu I projektu budowlanego: rys. nr 1602_PB_G_PZ3a Schemat nasłonecznienia kwartałów NOP równonoc wiosenna – 21 marca – str. 37a, rys. nr 1602_PB_G_PZ3b Schemat nasłonecznienia kwartałów NOP równonoc jesienna – 21 września – str. 37 b.

Dokonując kolejnych ustaleń w zakresie zgodności projektowanej inwestycji z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego podnieść należy, że projekt budowlany jest kompletny, dołączone zostały wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Projekt budowlany został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o wpisie na listę właściwej izby samorządu zawodowego. Inwestor przedłożył także oświadczenie projektanta i sprawdzającego złożone na podstawie art. 20 ust. 4 Prawa budowlanego, o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Następnie jak wynika z pisma pełnomocnika Inwestora z dnia 6 października 2022 r. stosownie do wymogów pkt 6-9 ww. postanowienia Wojewody Mazowieckiego Nr 365/OPON/2022 z dnia 18 sierpnia 2022 r. „Projekt zagospodarowania terenu został uzupełniony o poświadczenie projektanta o zgodności z oryginałem kopii mapy do celów projektowych, na której został opracowany ww. rysunek”, „Odrębnie opracowane części projektu budowlanego wraz z załącznikami oraz opisem znajdującym się w zawartości tego projektu, zostały zweryfikowane i skorygowane w zakresie numeracji”, „Oświadczenie projektanta i sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej zostało uzupełnione o datę. Znajdująca się na oświadczeniu wklejka została opatrzona podpisem i pieczęcią projektanta” oraz „Kopia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 13/PRN/19 ustalającej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla ww. inwestycji oraz kopia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 94/OŚ/2015 z dnia 2 lutego 2015 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji ww. przedsięwzięcia, zostały poświadczone za zgodność z oryginałem przez ustanowionego w sprawie radcę prawnego (...)”. Weryfikacja dokumentacji sprawy potwierdziła wykonanie wskazanych obowiązków.

Konkludując należy stwierdzić, iż wniosek o pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach i budynków handlowo-usługowych z garażami podziemnymi, zjazdami z ul. Jagiellońskiej, parkingami, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr ew. 9/6, część 9/8 z obrębu 4-18-05 oraz na części działek nr ew. 10 i 11 z obrębu 4-18-02 – etap 1 (kwartały NOP) przy ul. Jagiellońskiej w Warszawie, wraz z dokumentacją projektową czyni zadość wymogom określonym w przepisach prawa.

Reasumując poczynione rozważania uznać należy, że w przedmiotowej sprawie Inwestor spełnił wszelkie wymogi wynikające z art. 32 ust. 4, art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego, a zaskarżona decyzja nie narusza art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego. Należy też zwrócić uwagę na treść ust. 4 art. 35 Prawa budowlanego, stanowiącego, iż w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Przepis ten jest uszczegółowieniem wyrażonej w art. 4 Prawa budowlanego zasady wolności budowlanej, zgodnie z którą każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykáže prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

W konsekwencji organ odwoławczy zobligowany jest do utrzymania w mocy decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 88/PRN/2022 z dnia 5 maja 2022 r., zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Mennica Polska S.A. Sp. k-a pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach i budynków handlowo-usługowych z garażami podziemnymi, zjazdami z ul. Jagiellońskiej, parkingami, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr ew. 9/6, część 9/8 z obrębu 4-18-05 oraz na części działek nr ew. 10 i 11 z obrębu 4-18-02 – etap 1 (kwartały NOP) przy ul. Jagiellońskiej w Warszawie.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji. Wobec wyczerpania środków odwoławczych stronie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego (Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa) w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z § 2 ust 3 pkt 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2021 r., poz. 535) wpis od wniesionej skargi wynosi 500 zł.

Strona może ubiegać się o przyznanie prawa pomocy w trybie i na zasadach określonych w art. 243-262 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2022 r., poz. 329). Prawo pomocy może być przyznane stronie na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO
Aleksandra Krzoska
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

/podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowany kwalifikowanym certyfikatem/

Otrzymują:

1. Prezydent m.st. Warszawy (Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego) + 2 egz. projektu budowlanego (16 tomów - 2 x: Tom 1, Tom 2A, Tom 2B, Tom 2C, Tom 3A, Tom 3B, Tom 4, Tom 5)
2. Stowarzyszenie Zielone Mazowsze
3. r.pr. Dominika Kozicka-Korbońska – pełnomocnik Inwestora
4. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
5. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
6. Zarząd Dróg Miejskich
7. aa

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy + 1 egz. projektu budowlanego (8 tomów: Tom 1, Tom 2A, Tom 2B, Tom 2C, Tom 3A, Tom 3B, Tom 4, Tom 5)